

# Habitatges municipals

El reglament per a la cessió temporal mitjançant un contracte de lloguer a Montornès del Vallès

Barcelona, 22 d'octubre de 2018



Diputació  
Barcelona

---

#DibaOberta

# 1 – Reglament elaborat en col·laboració interadministrativa

Diputació de Barcelona



Consell Comarcal del Vallès Oriental



Ajuntament de Montornès del Vallès

Catàleg de serveis  
Contractació equip extern  
(Teresa i Nídia Tremoleda)

Servei Comarcal  
d'Assistència Tècnica (SCAT)

Equip pluridisciplinar

## 2 – El municipi



- Municipi de 16.240 habitants.
- Figura com a municipi amb demanda forta i acreditada d'habitatge ja al Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Sol·licitants HPO: 129.
- Pla d'Acció Municipal 2016-2019

Objectiu estratègic: Afavorir l'accés a l'habitatge, especialment a la població amb més dificultats

Objectius operatius: Mobilitzar el parc d'habitatges buits per destinar-los a lloguer social  
Crear un parc públic d'habitatges en règim de lloguer

### 3 – El projecte dels habitatges municipals

- Adquisició de 6 habitatges per dret a tanteig i retracte durant el 2016.
- Redacció de projectes tècnics amb mitjans propis.
- Execució de les obres amb Plans Locals d'Ocupació (POLs) i industrials del municipi.



I ara com els controlem?



Reglament municipal

I ara com els adjudiquem?



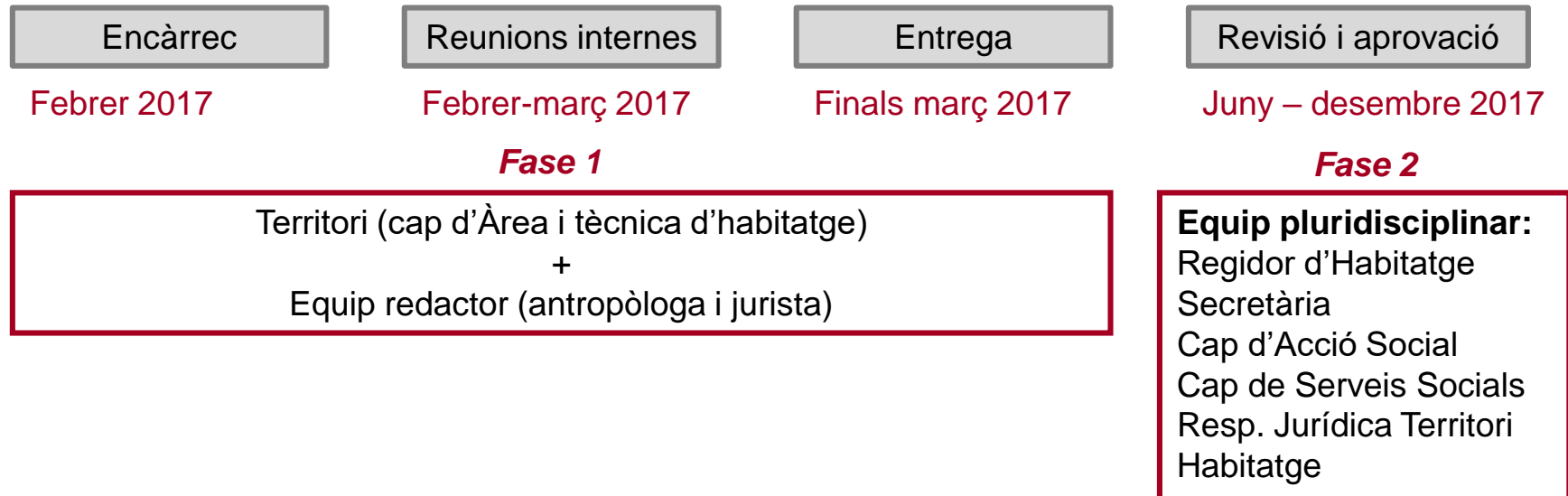
Bases reguladores i  
convocatòria

## 4 – La informació de partida pel Reglament

L'equip redactor facilita un articulat jurídic complet dividit en dos documents: el Reglament i les Bases.

Es proporcionen models de sol·licitud i declaracions responsables que podrien formar part de la futura convocatòria.

S'acompanya el procediment de redacció intern de l'Ajuntament resolent dubtes i discordances jurídiques.



# 5 – Contingut del Reglament

1. Objecte
2. Àmbit d'aplicació
3. Règim jurídic aplicable
4. Requisits d'admissió de les persones sol·licitants
5. Continuïtat en el compliment dels requisits per a ser sol·licitant
6. Motius d'exclusió
7. Criteris d'adjudicació
8. Habitatges vacants per insuficiència de sol·licituds
9. Òrgans competents en el procediment d'adjudicació dels habitatges
10. Terminis de tramitació del procediment d'adjudicació
11. Notificacions
12. Protecció de dades personals
13. Contingut de la sol·licitud
14. Esmena i complement de sol·licituds
15. Aportació de documentació original
16. Obertura del procediment d'adjudicació
17. Presentació de sol·licituds
18. Admissió de sol·licituds
19. Publicació de les llistes d'admesos i exclosos
20. Valoració de les sol·licituds
21. Notificació de l'acord d'adjudicació i silenci administratiu
22. Llista d'espera
23. Renúncia del sol·licitant
24. Terminis per formalitzar el contracte i ocupar l'habitatge
25. Condicions del contracte de lloguer

# 5 – Contingut del Reglament

1. Objecte
2. Àmbit d'aplicació
3. Règim jurídic aplicable
4. Requisits d'admissió de les persones sol·licitants
5. Continuïtat en el compliment dels requisits per a ser sol·licitant
6. Motius d'exclusió
7. Criteris d'adjudicació
8. Habitatges vacants per insuficiència de sol·licituds
9. Òrgans competents en el procediment d'adjudicació dels habitatges
10. Terminis de tramitació del procediment d'adjudicació
11. Notificacions
12. Protecció de dades personals
13. Contingut de la sol·licitud
14. Esmena i complement de sol·licituds
15. Aportació de documentació original
16. Obertura del procediment d'adjudicació
17. Presentació de sol·licituds
18. Admissió de sol·licituds
19. Publicació de les llistes d'admesos i exclosos
20. Valoració de les sol·licituds
21. Notificació de l'acord d'adjudicació i silenci administratiu
22. Llista d'espera
23. Renúncia del sol·licitant
24. Termini per formalitzar el contracte i ocupar l'habitatge
25. Condicions del contracte de lloguer

## 5 – Contingut del Reglament: Requisits d'admissió

- Persona física i majoria d'edat
- Capacitat per obligar-se i contractar
- Dret residència
- Residència habitual a Montornès del Vallès
  - 4 anys continus, o bé;
  - 4 anys discontinus en els darrers 7 anys
- Al corrent de les obligacions fiscals
- Núm. integrants unitat de convivència (*definit a les Bases*)
- Ingressos (*definit a les Bases*)
- Sol·licitant individual o unitat de convivència
- Disponibilitat d'altres habitatges
- Tenir necessitat d'habitatge
  - No es pot ser cotitular de cap dret sobre un habitatge  $\geq 50\%$ , excepte casos d'inhabilitat, fora d'ordenació, expedients d'expropiació, destinat residència excònjuge, maltractaments, entre d'altres.
- **+ Requisits específics de cada convocatòria.** (Ex: edat)



## 5 – Contingut del Reglament: Criteris d'adjudicació

- Es defineixen a les Bases de cada convocatòria.

### **Exemple convocatòria Habitatges per a joves:**

#### 1. Antiguitat

1 punt addicional per any extraordinari d'antiguitat, amb un màxim de 3 punts.

#### 2. Ingressos

De 3 a 1 punts en funció de la franja d'ingressos. Més punts a menys ingressos.

#### 3. Família monoparental o nombrosa

1 punt addicional

#### 4. Per la continuïtat

1 punt addicional per sol·licitants que no hagin estat a l'atur més de 6 mesos en els darrers 24 mesos.

## 5 – Contingut del Reglament: Llista d'espera

- Per a les persones sol·licitants que compleixin els requisits de cada convocatòria, però no hi hagi suficients habitatges disponibles per atendre la seva sol·licitud.
- Integrants i ordre de la llista publicats al lloc web de l'Ajuntament
- Validesa indefinida, fins que s'obri nova convocatòria per al mateix tipus de col·lectiu.
- Per adjudicar habitatges en casos de:
  - No formalització del contracte de lloguer
  - Desistiment del contracte durant el 1r any
  - Resolució per qualsevol motiu durant el 1r any
- Caldrà complir els requisits de la convocatòria en el moment de la nova adjudicació de l'habitatge.

## 5 – Contingut del Reglament: Condicions del contracte de lloguer

(1/2)

- Legislació aplicable

LAU + Reglament del patrimoni dels ens locals 336/1988

- Part arrendatària

Persona sol·licitant

- Durada

Establert a les bases de la convocatòria

### Exemple bases habitatge jove

3 + Pròrroga fins a 3 any a any

- Preu

Establert a les bases de la convocatòria

Percentatge dels ingressos, des del 18% fins al màxim de 30%, en funció de la franja d'ingressos.

- Fiança

1 mes

- Despeses de l'habitatge

- Despeses de la CCPP, impostos i taxes
- Subministraments
- Assegurança RC tercers (obligatòria)
- Assegurança contingut (opcional)
- Assegurança continent

Obligació de l'adjudicatari

Obligació de l'Ajuntament

## 5 – Contingut del Reglament: Condicions del contracte de lloguer (2/2)

- Conformitat en la recepció de l'habitatge
  - 1 setmana per comunicar defectes visuals
  - 3 mesos per comunicar defectes de funcionament
- Obligacions de l'adjudicatari
  - Entre d'altres;
  - Residència habitual
  - No subarrendar
  - Permetre l'accés a l'Ajuntament
- Potestats de l'Ajuntament
  - Accés a l'immoble
  - Requerir documentació
  - Assistència i vot a les reunions de la CCPP
- Activitats econòmiques
  - Possibilitat de compatibilitzar la residència amb una activitat econòmica, sempre que s'hagin obtingut les corresponents autoritzacions
- Règim sancionador

# Per saber-ne més...

Reglament disponible a:

[http://www.montornes.cat/fitxer/35739/Reglament\\_cessio\\_Habitatge\\_municipal.pdf](http://www.montornes.cat/fitxer/35739/Reglament_cessio_Habitatge_municipal.pdf)

Més informació de la convocatòria d'Habitatges per a joves:

[www.montornes.cat/habitatgejove](http://www.montornes.cat/habitatgejove)

Per consultes o ampliar informació:

Georgina Miralpeix  
Arquitecta Tècnica

[miralpeixvg@vallesoriental.cat](mailto:miralpeixvg@vallesoriental.cat)

Teresa Tremoleda  
Advocada

[tremoleda@icab.cat](mailto:tremoleda@icab.cat)



Moltes gràcies per la vostra atenció!

***Equip Fase 1***

Anna Font  
Georgina Miralpeix  
Nydia Tremoleda  
Teresa Tremoleda

***Equip Fase 2***

Julia Cid  
Jordi Delgado  
Anna González  
Georgina Miralpeix  
Maribel Pinza  
Eva Querol